PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

AR de Charlottetown

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

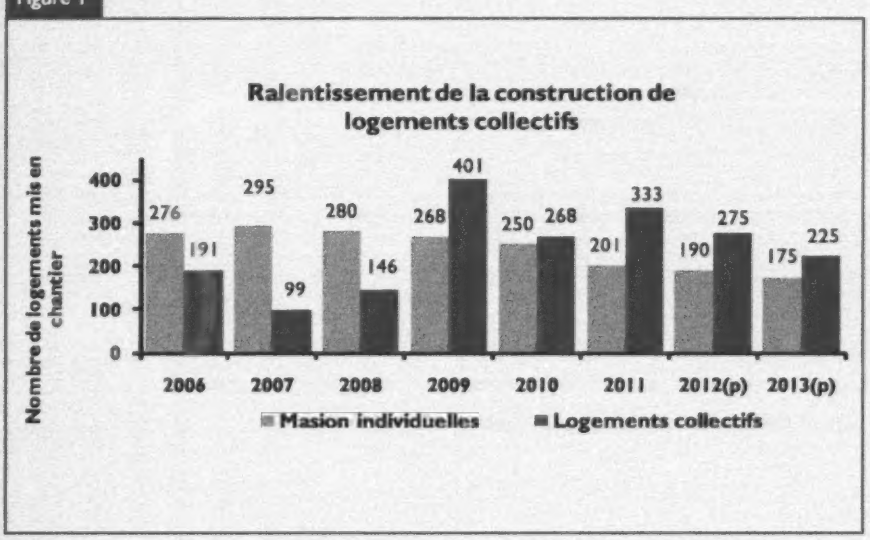
Date de diffusion : printemps 2012

L'activité ralentira sur le marché de l'habitation

Le marché de l'habitation de Charlottetown affiche depuis 2002 un rendement supérieur à la moyenne, mais les données récentes indiquent qu'il commence à fléchir. Le dernier point culminant de son cycle est attribuable à des taux d'intérêt exceptionnellement bas, à une forte croissance de l'emploi et à un bilan migratoire positif.

La croissance de l'emploi a ralenti dans la région de Charlottetown pendant les trois premiers mois de 2012, une tendance qui devrait se poursuivre tout au long de l'année. Plus de la moitié des postes qu'offre la région de la capitale sont dans le secteur des services, où près de

Figure 1



Source: SCHL

Table des matières

1 L'activité ralentira sur le marché de l'habitation

3 Les taux hypothécaires

3 Les ventes MLS® fléchiront

3 La construction d'appartements diminuera

4 Le taux d'inoccupation montera

5 Resumé des prévisions

6 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

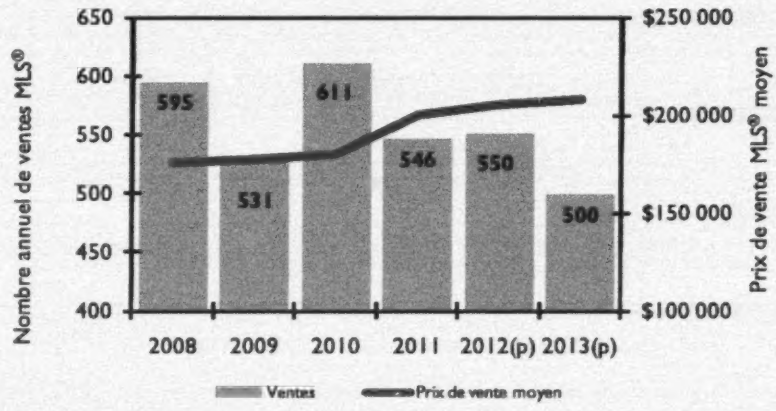
500 postes ont été supprimés au premier trimestre. L'emploi dans l'administration publique a aussi diminué de façon appréciable pendant cette période, une situation qui n'est pas étonnante, étant donné que les gouvernements fédéral et provincial continuent d'appliquer des mesures de compression budgétaire. On s'attend à ce que les niveaux d'emploi dans l'administration publique diminuent encore tout au long de 2012 ainsi qu'en 2013. Dans le secteur de la construction, qui a été l'un des chefs de file de la création d'emplois durant les quatre dernières années, l'activité a augmenté légèrement au premier trimestre, après avoir connu des baisses en 2011. L'aspect le plus positif de l'expansion du marché du travail du point de vue de la demande de logements est le fait que le nombre de postes à plein temps s'est accru depuis le début de 2012. Dans l'ensemble, l'emploi ne devrait progresser que très légèrement au cours des deux prochaines années à l'Île-du-Prince-Édouard.

Le taux de chômage a atteint à peu près 10 % au premier trimestre, après avoir monté pendant une grande partie de 2011. Cette hausse s'est produite en raison d'une baisse du nombre d'emplois et de la croissance de la population active. L'augmentation marquée de la population active est attribuable en partie à l'important afflux migratoire qu'a connu la région de la capitale. On s'attend à ce que la croissance de l'emploi soit limitée en 2012 et en 2013 mais à ce que la population active augmente encore, vu la persistance de l'immigration, ce qui fera monter davantage le taux de chômage cette année et l'an prochain.

L'un des principaux facteurs de la vitalité du marché de l'habitation est un solde migratoire positif, étant donné que tout accroissement

Figure 2

Prix de vente MLS® moyen pendant la période de prévision



Source: chambre immobilière de l'I.P.É. p: Prévisions de la SCHL
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

démographique se traduit par une demande accrue de logements de tous types. Le bilan migratoire de la région de Charlottetown explique donc en partie le bon rendement du marché de l'habitation local, en particulier dans les cinq dernières années. L'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown, qui englobe la ville même et la zone urbaine qui l'entoure, a vu sa population croître de 8,7 % durant la dernière période intercensitaire, soit de 2006 à 2011. Il s'agit d'un rythme de croissance similaire à celui qu'ont enregistré les autres grands centres du Canada atlantique et supérieur à la moyenne nationale (5,9 %). Ces résultats sont aussi très proches de ce à quoi on s'attendait à la lumière des chiffres de Statistique Canada tirés des déclarations de revenus.

La migration vers la région de la capitale a eu un effet stimulant sur le secteur de l'habitation pendant les cinq dernières années, en raison notamment du Programme des candidats des provinces, et la tendance actuelle indique que le flux migratoire sera positif en 2012, quoique moins important. Depuis 2006, on assistait à un afflux régulier et croissant de migrants étrangers, dont le nombre a atteint le niveau sans précédent de presque 1 800 personnes par année en 2010 et en 2011. C'est la région de la capitale qui en a tiré les plus grands avantages, puisque la majorité des nouveaux venus se sont installés à Charlottetown. Même si on prévoit que les immigrants seront moins nombreux en 2012, et moins encore en 2013, ils devraient être en nombre suffisant pour soutenir le marché local de l'habitation.

Bien que la région soit parvenue à attirer des étrangers, elle perd encore des habitants au profit d'autres parties du Canada. Il faut savoir que le pouvoir d'attraction de l'Ouest canadien sur les jeunes n'est ni nouveau ni surprenant pour la région de l'Atlantique, puisque depuis de nombreuses années des habitants des Maritimes partent chercher un emploi à l'autre bout du pays. Il y a bien eu un répit temporaire lors du ralentissement de l'économie de

2008 à 2010, mais il a maintenant pris fin à cause de la remontée du prix du pétrole. C'est pourquoi l'émigration surtout celle de personnes âgées de 18 à 24 ans devrait s'accroître au cours de la période visée par les prévisions.

De manière générale, l'activité sur le marché de l'habitation de Charlottetown se mettra à ralentir cette année et elle continuera de fléchir en 2013. Le marché des maisons individuelles, qui a culminé en 2004, continuera de décroître en raison du recul de l'emploi, de la hausse du prix des habitations et de la perspective d'un repli du flux migratoire. Celui des logements collectifs subira pour sa part des baisses de régime plus importantes particulièrement dans la catégorie des appartements parce que trois années d'activité supérieure à la moyenne se sont traduites par une offre relativement élevée de logements neufs. Les ventes de logements existants devaient aussi diminuer quelque peu, tandis que le prix moyen poursuivra son ascension.

Les taux hypothécaires

Pour établir ses prévisions concernant les taux d'intérêt, la SCHL utilise des renseignements de nature publique et tient compte du consensus qui se dégage des principaux prévisionnistes canadiens. D'après leurs prévisions, même si l'incertitude est considérable, les taux d'intérêt ne devraient pas monter avant au moins la fin de 2012 et ils resteront bas en regard du passé, ce qui favorisera le marché canadien de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés augmenteront vers la fin de 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,6 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,0 et 5,4 %. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an progressera en même temps que les taux d'intérêt, pour se situer dans une fourchette allant de 3,5 à 4,1 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,1 et 5,6 %, selon les prévisions.

Les ventes MLS® fléchiront

Dans la région de Charlottetown, entre 500 et 650 ventes MLS® de propriétés résidentielles ont été conclues annuellement depuis 1998, et le nombre de transactions s'est situé dans la partie médiane de cette fourchette au cours des deux dernières années. Compte tenu des récentes annonces concernant la fonction publique à Charlottetown, on s'attend à ce que les candidats à l'achat d'une habitation fassent preuve d'une prudence de plus en plus grande en 2012. Les ventes diminueront donc vraisemblablement cette année et l'an prochain. L'un des facteurs positifs pour le marché local de la revente est la montée du coût des logements neufs. À l'heure actuelle, l'écart de prix entre un logement neuf et un logement existant est d'environ 60 000 $. De ce fait, les consommateurs prévoyant acheter une habitation neuve, en particulier les accédants à la propriété, envisageront sérieusement l'acquisition d'un logement existant avant de décider d'en faire construire un.

Malgré cet écart de prix, la demande de logements existants devrait se contracter au cours de la période visée par les prévisions, à cause, surtout, du ralentissement de la croissance démographique et de la stagnation prévue de l'emploi. Le nombre de transactions MLS® devrait ainsi descendre à 550 en 2012, puis à 500 en 2013.

Le prix de vente moyen montera encore en 2012 et en 2013, mais beaucoup moins que pendant les dernières années. La réduction de la demande exercera des pressions à la baisse sur les prix, mais les habitations situées sur des lotissements résidentiels plus récents où les prix sont plus élevés resteront populaires, ce qui fera grimper le prix de vente moyen. On prévoit qu'en 2012 et en 2013 le prix de vente moyen atteindra respectivement 205 000 $ et 208 000 $.

La construction d'appartements diminuera

La construction résidentielle reculera de presque 13 % cette année dans la région de Charlottetown, surtout parce que moins de logements collectifs seront mis en chantier. On prévoit en effet que 275 logements collectifs seront commencés en 2012, comparativement à 333 l'an passé.

Les mises en chantier de logements collectifs dépassaient largement leur moyenne de dix ans (210) depuis 2009, année où elles ont atteint le chiffre record de 401 unités. Environ 1 000 logements sont venus grossir l'offre locale pendant les trois années suivantes, et plus de 600 d'entre eux se sont ajoutés au marché locatif. On s'attend à ce que la construction de logements collectifs destinés aux propriétaires-occupants demeure stable pendant la période à l'étude, en raison du renchérissement des maisons individuelles neuves et d'une population vieillissante, qui souhaite acheter des habitations exigeant moins d'entretien. Toutefois, les mises en chantier de logements locatifs devraient se mettre à diminuer lorsque le taux d'inoccupation grimpera et que la période d'écoulement des nouveaux immeubles commencera à s'allonger.

On prévoit que 275 habitations collectives seront commencées en 2012, et seulement 225 en 2013.

Les mises en chantier de maisons individuelles demeureront bien en deçà du sommet de 331, atteint en 2004. Leur cumul annuel à la fin du premier trimestre de 2012 était semblable à celui de l'an dernier à la même époque, mais on s'attend à ce que le nombre de nouvelles constructions diminue au fil des mois et à ce qu'il s'établisse à 190 cette année et à 175 l'an prochain.

Les deux principaux facteurs qui influeront sur le marché de Charlottetown en 2012 sont la baisse de l'immigration et le renchérissement continu des logements neufs. L'immigration ralentira en raison des changements apportés au Programme des candidats des provinces, lequel a entraîné l'afflux de milliers de personnes dans la région de la capitale depuis 2008. La montée du coût des terrains et de la main-d'œuvre continuera de pousser à la hausse le prix moyen des logements neufs, ce qui limitera aussi les mises en chantier durant la période visée par les prévisions. Bien des acheteurs éventuels se tourneront alors vers le marché de l'existant pour satisfaire leurs besoins en matière de logement.

S'il est vrai que l'ascension du prix moyen ralentira durant les deux prochaines années, on assistera quand même à une certaine croissance des prix, en raison, notamment, de la préférence des consommateurs pour des habitations neuves, plus spacieuses et mieux équipées. L'effet de ces facteurs sera toutefois atténué par la hausse des prix et des taux d'intérêt. On s'attend par contre à ce que la hausse des taux d'intérêt limite la croissance des prix.

Le taux d'inoccupation montera

Le taux d'inoccupation devrait s'accroître à mesure que les nombreux logements mis en chantier à la fin de 2010 et en 2011 seront achevés et intégrés au marché. On s'attend à ce que le rythme de croissance de la demande ralentisse en 2012, puisque l'immigration internationale sera moins importante que durant les dernières années. La proportion d'unités vacantes augmentera donc, pour atteindre 4,5 % en octobre 2012 et 5,0 % en 2013.

La progression du loyer moyen dépassera vraisemblablement les majorations autorisées par la Commission de réglementation et d'appels de la province à la fin de 2011, lesquelles sont de 3,6 % pour les logements dont le loyer comprend le chauffage et de 2,0 % pour les autres. La prévision de hausses plus élevées s'explique par le grand nombre de logements neufs qui arriveront sur le marché et se loueront à un prix nettement supérieur au loyer moyen. En 2012, le loyer moyen des logements de deux chambres devrait ainsi se situer autour de 765 $.

Résumé des prévisions
RMR de Charlottetown
Printemps 2012

	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	595	531	611	550	-10.0	500	-9.1
Nouvelles inscriptions MLS®	975	786	875	850	-2.9	800	-5.9
Prix MLS® moyen ($)	175,231	177,237	179,813	205,000	14.0	208,000	1.5
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	268	250	201	190	-5.5	175	-7.9
Logements collectifs	401	268	333	275	-17.4	225	-18.2
Tous types de logement confondus	669	518	534	465	-12.9	400	-14.0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	242,674	235,703	239,840	250,000	4.2	255,000	2.0
Prix médian ($)							
Logements individuels	210,000	220,000	240,000	247,200	3.0	254,628	3.0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	0.9	-1.6	1.8	1.0	-	0.9	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3.4	2.3	3.3	4.5	1.2	5.0	0.5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	701	731	761	765	-	790	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4.02	3.49	3.52	3.37	-	3.78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5.63	5.61	5.37	5.26	-	5.37	-
Nombre annuel d'emplois	32,350	33,925	34,625	34,600	-0.1	34,900	0.9
Croissance de l'emploi (%)	0.0	4.9	2.1	2.1	-	0.9	-
Taux de chômage (%)	8.7	7.9	8.3	8.0	-	8.2	-
Migration nette	1,689	2,253	1,054	1,800	70.8	1,400	-22.2

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

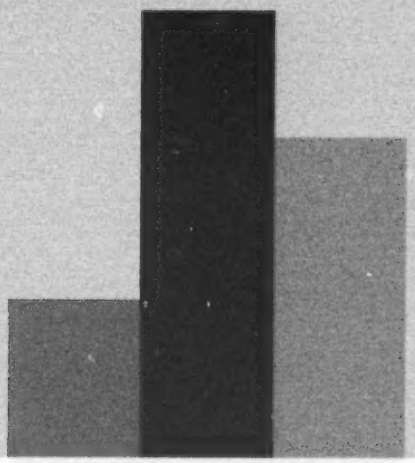
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements et aux collectivités durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64265_2012_B01